

## **Kompakte 2,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Gartenblick**



**Objektnummer: 6861/110**

**Eine Immobilie von Reinberg & Partner Gesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1130 Wien            |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 45,40 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                    |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.265,00 €           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.100,00 €           |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.150,00 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 50,00 €              |
| <b>USt.:</b>             | 115,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Dr. med. univ. Julia Reinberg**

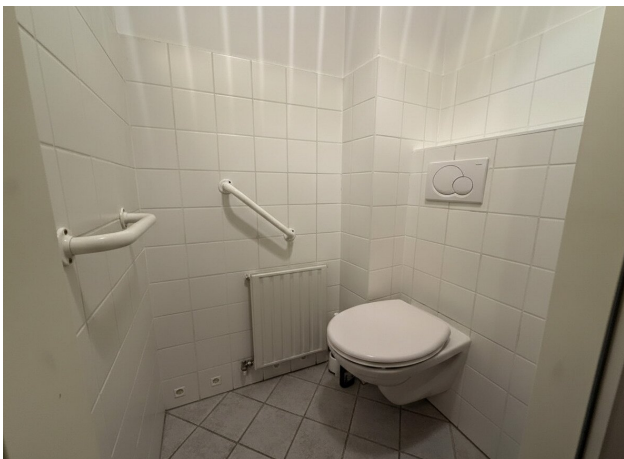
Reinberg & Partner Gesellschaft m.b.H.  
Sankt Veit-Gasse 63  
1130 Wien

T +43 1 947 78 72  
H 0664 80911800

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine helle und kompakt geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung mit rund 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Blick in den hauseigenen Garten.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines Hauses mit lediglich zwei Wohneinheiten und bietet dadurch ein besonders privates Wohnambiente. Besonders hervorzuheben ist der idyllische Grünblick in den Garten, den man sowohl von der Küche als auch von zwei weiteren Zimmern genießen kann.

Ein weiteres Highlight ist die Terrasse mit Ausrichtung zum Garten, die zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet.

Dank der zwei Wohnungseingänge (siehe Plan) und der Raumaufteilung ist eine gute Querlüftung möglich, wodurch die Wohnung auch in den Sommermonaten angenehm temperiert bleibt.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- WC
- Badezimmer
- Küche mit Einbauküche
- Schlafzimmer
- zwei weitere Zimmer
- Terrasse

Die Ausstattung umfasst unter anderem eine Einbauküche, einen Internetanschluss sowie eine Gegensprechanlage.

Die Wohnung ist ab 1. März beziehbar und eignet sich ideal für Singles oder Paare.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap